

05 - Entwicklung und strategische
Steuerung
Daniela Krüger

Datum:
17.01.2024

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels für die Hansestadt Lüneburg

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
N	30.01.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	01.02.2024	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Im Februar 2023 wurde die Verwaltung beauftragt, einen qualifizierten Mietspiegel für die Hansestadt Lüneburg zu erstellen (siehe VO/10542/23).

Die Vorgaben zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels ergeben sich aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) in Verbindung mit der Verordnung über den Inhalt und das Verfahren zur Erstellung und zur Anpassung von Mietspiegeln sowie zur Konkretisierung der Grundsätze für qualifizierte Mietspiegel (Mietspiegelverordnung – MsV).

Gemäß § 558d BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen. Es sind Mindeststandards einzuhalten, um eine rechtssichere und zuverlässige Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu gewährleisten und damit Mieter:innen und Vermieter:innen eine hohe Rechtssicherheit zu bieten.

Nach erfolgter Ausschreibung wurde die Firma *ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung* GmbH aus Hamburg, die über einen großen Erfahrungsschatz bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln verfügt, mit der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels beauftragt.

Neben der Erfüllung von wissenschaftlichen Grundsätzen, muss der qualifizierte Mietspiegel von Interessenvertretern von Mieter:innen und Vermieter:innen **oder** von der zuständigen Behörde, in diesem Fall der Hansestadt Lüneburg, anerkannt sein (vgl. § 558d Abs. 1 Satz 1 BGB).

Vor diesem Hintergrund und vor dem Hintergrund, die größtmögliche Akzeptanz für den Mietspiegel herzustellen, wurde ein Arbeitskreis mit folgenden Institutionen eingerichtet:

- Deutscher Mieterbund Lüneburg – Winsen e.V.
- Wohnungsgenossenschaft Lüneburg eG,
- Haus und Grund Lüneburg e.V: Hauseigentümer Verband und
- Lüneburger Wohnungsbau GmbH.

Der Arbeitskreis tagte drei Mal, wovon zwei Treffen durch den externen Dienstleister geleitet wurden.

Die Daten für die Erstellung des qualifizierten Mietspiegels wurden anhand einer repräsentativen Befragung von Mieter:innen und Vermieter:innen erhoben. Die hierfür verwendeten Fragebögen mit den dazugehörigen Kriterien wurden durch den Arbeitskreis festgelegt.

Die Auswertung der Daten erfolgte durch die Firma ALP.

Als Ergebnis liegt nunmehr erstmalig ein nach den gesetzlichen Bestimmungen qualifizierter Mietspiegel für die Hansestadt Lüneburg vor, anhand dessen sich sowohl Mieter:innen und Vermieter:innen orientieren können. Er sorgt damit für Transparenz auf dem Lüneburger Mietwohnungsmarkt und besitzt eine große praktische Bedeutung im Verhältnis zwischen den Mietparteien, z.B. im Rahmen eines Mieterhöhungsverfahrens unter Berücksichtigung der zivilrechtlichen Vorgaben.

Mit dem qualifizierten Mietspiegel kann nun für jede Wohnung in Lüneburger Wohngebieten eine aktuelle ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden. Der Mietspiegel weist Basismietwerte für verschiedene Wohnungsgrößenklassen mit Mittelwerten und Spannen aus, wobei Besonderheiten, unter anderem bei Beschaffenheit, Ausstattung, Art der Wohnung und Lage - eingeteilt in verschiedene Mietpreiszonen – mit Zu- und Abschlägen, berücksichtigt werden.

Es wird zudem eine Mietspiegelbroschüre erstellt, die in digitaler Form über die Internetseite der Hansestadt Lüneburg und als gedruckte Version an verschiedenen Stellen der Stadtverwaltung (z.B. Stadtteilhäuser) erhältlich ist. Zudem wird es auf der Internetseite der Hansestadt Lüneburg ein Online-Tool geben, mit dem die Mieten komfortabel ermittelt werden können.

Die durchschnittliche Nettomiete pro Quadratmeter über alle in der Hansestadt Lüneburg gesammelten Nettomieten pro Quadratmeter, unabhängig von allen Wohnmerkmalen, beträgt 8,95 €/m². Zum Vergleich beträgt die Nettokaltmiete pro Quadratmeter

- in Hamburg 9,83€
- in Hannover 10 €
- in Celle 9,17 €
- in Winsen/Luhe 10,13 €
- in Uelzen 7,22 €.

Im Rahmen der Auswertung wurden verschiedene Wohnmerkmale identifiziert und Zu-/Abschläge in der Miete ermittelt. Wohnmerkmale sind beispielsweise die Lage der Wohnung, Art des Wohnraumes (z.B. Ein-oder Mehrfamilienhäuser), Gartennutzung, Modernisierung, Einbauküche etc.

Weitere Merkmale werden in der Mietspiegelbroschüre zu finden sein, die derzeit erstellt wird. Die Broschüre wird spätestens zur Vorberatung des Verwaltungsausschusses am 27.01.2024 als Anlage 1 vorgelegt.

Zur Verdeutlichung finden Sie in der Anlage 2 eine beispielhafte Berechnung einer Miete.

Der qualifizierte Mietspiegel soll zum 01.02.2024 in Kraft treten, entsprechend der gesetzlichen Vorgabe sollte der qualifizierte Mietspiegel bereits zum 01.01.2024 erstellt und veröffentlicht sein (vgl. Art. 229 § 62 EGBGB). Wie eingangs beschrieben ist ein qualifizierter Mietspiegel gem. § 558d BGB durch die Interessenvertretungen der Mieter:innen und Vermieter:innen **oder** durch die Hansestadt Lüneburg anzuerkennen.

Beide Interessenvertretungen der Mieter:innen haben dem qualifizierten Mietspiegel zugestimmt und anerkannt. Die Zustimmung der Interessenvertretung der Vermieter:innen steht zum jetzigen Zeitpunkt noch aus. Um das Inkrafttreten des Mietspiegels zu gewährleisten bzw. nicht über den 01.02.2024 hinaus zu verzögern, wird der qualifizierte Mietspiegel zur Beschlussfassung in den Rat eingebracht.

Folgenabschätzung:

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)		
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)	+	Für alle Menschen den Zugang zu angemessenen, sicheren und bezahlbaren Wohnungen und damit verbundenen, die Grundversorgung sicherstellen.
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)		
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)		
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)		
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)		

Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.

B) Klimaauswirkungen

a) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen

Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

und/oder

Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

- Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/_____ geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

- Die Vorgaben wurden eingehalten.
- Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.
oder
- Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 101
 - aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen:
- c) an Folgekosten:
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
 - Ja
 - Nein
 - Teilhaushalt / Kostenstelle: 51010
 - Produkt / Kostenträger:4431080/34600102
 - Haushaltsjahr: 2023
- e) mögliche Einnahmen:

Anlagen:

- (1) Mietspiegelbroschüre (**wird nachgereicht**)
- (2) Berechnungsbeispiel einer Miete

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Hansestadt Lüneburg erkennt den qualifizierten Mietspiegel für 2024 für die Hansestadt Lüneburg nach §558d BGB an.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:
